

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain 9 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain mukaan lainansaaja on velvollinen maksamaan valtiolle takausmaksun, jonka suuruus on kaksi prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takausmaksun määrää ehdotetaan nyt väliaikaisesti alennettavaksi 0,5 prosenttiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian ja olemaan voimassa 30.9.2021 saakka. Laki koskisi takauslainaa, jos laina tai sen ensimmäinen erä on nostettu lain voimassaoloaikana.

PERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakausta koskevat säännökset

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain (941/2014) mukaisesti valtio myöntää täytetakuksen niille luottolaitosten myöntämille lainoille (jäljempänä takauslaina), jotka käytetään asuntojen perusparannukseen. Perusparannuksen tulee perustua pitkäaikaiseen kiinteistönhoidon suunnitelmaan ja sen kustannusten tulee olla kohtuullisia. Takauslainoja myönnetään valtion talousarviossa osoitettujen hyväksymisvaltuuksien rajoissa ja lisäksi huomioon otetaan sekä alueelliset että muut käyttöperusteet. Takausta on tarkoitettu parantamaan varsinkin niiden asunto-osakeyhtiöiden rahoitusedellytyksiä, jotka sijaitsevat lähiöissä.

Takausjärjestelmään liittyy hankekäsittely, jonka perusteella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy takauslainan. Takauslainoituksen piiriin hyväksytään vain sellaisia hankkeita, joiden asunnoille on pitkäaikainen tarve ja perusparantamisella voidaan vaikuttaa alueen kehitykseen. Takauslaina myönnetään ainoastaan sellaisille asunto-osakeyhtiöille, joilla on riittävät edellytykset takaisinmaksuun. Takauslainan enimmäismäärä on 70 prosenttia kohtuullisista perusparannuskustannuksista ja takausaika on enintään 20 vuotta. Takauslainaan liittyy joko kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä takausmaksu, joka on kaksi prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takausmaksusta kertyy takausvarallisuutta, josta mahdollisesti realisoituvat takausvastuut voidaan maksaa. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka puolestaan tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

Valtio on vastuussa takauslainasta lainanmyöntäjälle velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista lopullisista menetyksistä. Valtiokonttori maksaa takauksen lainanmyöntäjälle, kun maksukyvyttömyys on todettu ja vakuus myyty. Valtiokonttorilla on oikeus periä takauskorvaus takaisin laissa tarkemmin määritetyillä perusteilla.

1.2 Valtiontakaus korkotuen korvaajana

Valtiontakaus korvasi aiemmin käytetyn asunto-osakeyhtiöalojen perusparannusten korkotukilainoituksen, josta luovuttiin vuoden 2015 alusta. Ennen tätä korkotukilainoilla aloitettiin vuosittain keskimäärin 135 uutta kohdetta, joissa oli noin 7 000 asuntoa. Korkotukilainoja nostettiin vuosittain noin 50 miljoonan euron edestä. Takauslakia säädettäessä katsottiin, että takauslainoitus olisi valtiolle edullisempi kuin korkotukilainoitus edellyttäen, että takausmaksut kattaisivat mahdollisesti realisoituvien takausvastuiden määrän.

Tuen myöntäjältä ARA:lta saadun tiedon mukaan takauslainoja ei ole käytännössä, yhtä lainaa lukuun ottamatta, haettu tai myönnetty ollenkaan.

1.3 Rakennusalan seuranta- ja toimenpideryhmän raportti

Kolmen eri ministeriön (YM, VM, TEM) sekä Rakennusteollisuus RT ry:n, Kiinteistönomistajien ja rakennuttajien järjestö Rakli ry:n ja Suomen Kuntaliiton yhteisen rakennusalan seuranta- ja toimenpideryhmän 28.5.2020 julkaiseman ”Rakentamisen näkymät – tilannekuva koronaväliltä 2020” – raportin mukaan koronavälillä arvioidaan kaksinkertaistavan rakentamissektorin volyymin laskun kuluvana vuonna -5,5 prosenttiin ja lasku jatkuu 3 prosentilla vuonna 2021. Asuntoaloitusodotukset vuodelle 2020 ovat pudonneet kolmanneksella alkuvuodesta. Rakennusteollisuudessa suurin pudotus on edessä vuonna 2021. Rakentamisen suhdannetilanne ennen koronavälillä oli laskeva, mutta suhteellisen hyvä.

Koronavälillä vaikutukset rakentamismääriin ja työllisyyteen näkyvät viiveellä, sillä jo ennen koronavälillä käynnistyneet hankkeet pitävät toimeliaisuutta yllä. Sen sijaan uusia hankkeita käynnistetään selvästi aiempaa vähemmän.

1.4 Tarve väliaikaiselle takausmaksun alentamiselle

Alan toimijat, niin asuntopolitiikan toteuttamista ohjaavat viranomaiset kuin asiantuntijatkin pankki-, isännöinti- ja kiinteistöalalla, ovat varsin yksimielisiä siitä, ettei nykyinen asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen takausjärjestelmä ole toimiva. Tämän johdosta pääministeri Sanna Marinin 10.12.2019 päivättyyn hallitusohjelmaan otettiin lausuma, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takausjärjestelmä uudistetaan toimivaksi tukimalliksi.

Ympäristöministeriö asetti 18.12. 2019 työryhmän laatimaan asuntopoliittista kehittämisohjelmaa vuosille 2021 - 2028. Työryhmässä on edustajat ympäristöministeriöstä, valtiovarainministeriöstä, sosiaali- ja terveysministeriöstä, työ- ja elinkeinoministeriöstä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAsta, Valtiokonttorista ja Suomen Pankista. Työryhmän tehtävänä on valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028 annettavaksi eduskunnalle selontekona syysistuntokaudella 2020.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takausjärjestelmää ja sen uudistamisen tarvetta tarkastellaan osana tuon työryhmän toimeksiantoa. Ennen kuin eduskunta on hyväksynyt asuntopoliittisen kehittämisohjelman ja tarvittavat takausjärjestelmää koskevat lainmuutokset on tehty ja saatettu voimaan, on edellä mainitun rakennusalan seuranta- ja toimenpideryhmäraportissa

mainituista syistä, nopeasti vaikuttavana toimenpiteenä, syytä väliaikaisesti alentaa takausmaksun suuruutta.

2 Ehdotus

Edellä esitetyn perusteella ehdotetaan, että takausmaksun suuruutta koskevaa lain 9 §:ää muutetaan väliaikaisesti siten, että takausmaksu olisi 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan määrästä.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuudet saada rahoitusta perusparannushankkeisiin ovat vaikeutuneet ja koronakriisi edelleen heikentää joidenkin asunto-osakeyhtiöiden tilannetta. Ehdotetun takausmaksun väliaikaisen alentamisen avulla voitaisiin kannustaa asunto-osakeyhtiöitä käynnistämään perusparannustahankkeita, parantaa asuntokannan kuntoa ja edistää perusparannushankkeiden toteutumista.

Valtion täytetakausta koskevan takausmaksun alentaminen laskisi takauksen kustannuksia asukkaille ja tekisi valtion takauksen hakemisesta aikaisempaa edullisempaa asunto-osakeyhtiöille. Takausmaksun alentaminen vähentäisi perusparannushankkeiden rahoituskustannuksia ja tätä kautta peruskorjattujen taloyhtiöiden rahoitusvastikkeita. Isännöintiliiton kyselyn (putkiremonttibarometri 2019) perusteella esimerkiksi keskimääräisen putkiremontin kustannus on Suomessa 770 euroa neliötä kohden. Tämän suuruisen perusparannushankkeen takausmaksun alentaminen esitettyyn 0,5% kahdesta prosentista alentaisi takauksen kustannuksia noin 8 eurolla neliö.

Peruskorjattujen asuinrakennusten arvo nousisi laadukkaasti toteutetun peruskorjauksen seurauksena. Yleensä toteutetut peruskorjaukset parantavat myös asuinrakennusten energiatehokkuutta ja tätä kautta alentavat myös asumisen kustannuksia.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Takausmaksun alentamisen vaikutukset julkiseen talouteen olisivat pieniä. Takausmaksun alentaminen laskisi takauksista saatavia maksuja. Takauslainoja ei ole aikaisemmin myönnetty eli suoria välittömiä vaikutuksia takausmaksuista saataviin tuloihin ei takausmaksun alentamisella olisi. Kiinteistöjen arvo yleensä nousee peruskorjauksen seurauksena ja täytetakausten ensisijaisena vakuutena olevan kiinteistön arvo vastaa näin ollen lainapääomaa. Takauslaina myönnetään ainoastaan sellaisille asunto-osakeyhtiöille, joilla on riittävät edellytykset takaisinmaksuun. Takauslainaa myönnettäessä arvioidaan kohteeseen liittyviä riskejä, jotka vähentävät valtion riskiä takauslainojen myöntämisessä.

Valtion talousarviossa on vahvistettu takausvaltuuden enimmäismäärä, joka on säilynyt 100 miljoonassa eurossa vuoden 2020 talousarviossa. Takauslainalla voidaan peruskorjata vuosittain arviolta noin 6000 – 7000 asuntoa jos koko takausvaltuus käytettäisiin. Valtioneuvoston vuosittain hyväksymällä korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmalla voidaan myös ohjata takauslainan käyttöä sekä takauslainoitettavien kohteiden määrää ja sijaintia.

Takausmaksun ehdotettu alentaminen kannustaisi asunto-osakeyhtiöitä hakemaan aikaisempaa enemmän valtion takaamaa perusparannuslainaa, mikä lisäisi perusparannushankkeiden toteuttamisen määrää ja parantaisi rakennusalan työllisyyttä ja verotuloja. Perusparannushankkeiden määrän kasvu parantaisi rakennuskannan laatua, energiatehokkuutta ja edistäisi valtion ilmastavoitteita.

3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotettu takausmaksun alentaminen ei vaikuttaisi olennaisesti viranomaisten kuten ARA:n tai Valtiokonttorin toimintaan. Takausmaksun alentamisen seurauksena kysyntä takauksille voisi lisääntyä, mikä vaatisi hakemusten käsittelyyn ja myöntämiseen resursseja mutta muutokset olisivat mahdollista hoitaa tehtäviä järjestelemällä.

3.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotetun takausmaksun alentaminen kannustaisi asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan perusparannushankkeita ja tätä kautta parantamaan näiden kohteiden asukkaiden asemaa sekä asutuskannan kuntoa. Valtion takauksia myönnetään vain hankkeille, joissa peruskorjataan asuinrakennuksia, joille on pitkäaikainen tarve. Takaus on tarkoitettu edistämään erityisesti perusparannushankkeita, joilla on hyviä vaikutuksia asuinalueen kehitykseen.

4 Asian valmistelu

Lakiehdotus on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä.

Asiassa on kuultu valtiovarainministeriötä, Valtiokonttoria, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskusta, Kiinteistöliittoa, Isännöintiliittoa, Finanssiala ry:tä, Rakli ry:tä, Rakennusteollisuus RT ry:tä ja Kuntaliittoa.

5 Voimaantulo ja voimassaolo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian ja olemaan voimassa 30.9.2021 saakka. Laki koskisi takauslainaa, jos laina tai sen ensimmäinen erä on nostettu lain voimassaoloaikana.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain 9 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan väliaikaisesti asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta 14 päivänä marraskuuta 2014 annetun lain (941/2014) 9 §:n 1 momentti, seuraavasti:

9 § Takausmaksu

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 2020 ja on voimassa 30 päivään syyskuuta 2021. Laki koskee takauslainaa, jos laina tai sen ensimmäinen erä on nostettu lain voimassaoloaikana.

Helsingissä _____ päivänä _____ kuuta 2020

Pääministeri

Sanna Marin

Ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen

Laki

asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain 9 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan väliaikaisesti asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta 14 päivänä marraskuuta 2014 annetun lain (941/2014) 9 §:n 1 momentti, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 § Takausmaksu

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on kaksi prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

9 § Takausmaksu

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2020 ja on voimassa 30 päivään syyskuuta 2021. Laki koskee takauslainaa, jos laina tai sen ensimmäinen erä on nostettu lain voimassaoloaikana.